

Boštjan KERBLER
Oto KERN
Robi KOŠČAK
Tjaša KOLAR
Ajda ŠEME ROZMAN
Ana ROŽMAN

Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu v izbranih mestnih občinah med oktobrom 2024 in septembrom 2025

Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu je raziskovalni projekt Urbanističnega inštituta Republike Slovenije, pripravljen za Ministrstvo za solidarno prihodnost. V okviru raziskave so se proučevale razmere na zasebnem najemnem trgu v slovenskih mestnih občinah z največ prebivalci in primerjali uradni podatki v evidenci trga nepremičnin z oglaševanimi podatki zasebnega najemnega trga. Analiza je temeljila na sistematičnem pregledovanju oglasov na portalu nepre-

micnine.net ter je prvo redno in metodološko usklajeno spremljanje zasebnega najemnega trga v Sloveniji.

Ključne besede: zasebni najemni trg, najemnine, evidenca trga nepremičnin, stanovanja, oglaševani podatki

1 Uvod

Urbanistični inštitut Republike Slovenije je v okviru raziskave *Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu* pripravil obsežno analizo zasebnega najemnega trga v Sloveniji. Projekt je potekal med 1. oktobrom 2024 in 30. septembrom 2025. Namen raziskave je bil analizirati razmere v občinah, kjer je najemni trg največji in najrazvitejši, in primerjati podatke v evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) z oglaševanimi podatki zasebnega najemnega trga. Analiza je zajela občine Ljubljana, Maribor, Kranj, Koper, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Murska Sobota in Slovenj Gradec. V okviru raziskave so bila pripravljena testno poročilo, polletno poročilo, letno poročilo ter poročilo o primerjavi podatkov v ETN in oglaševanih podatkov za zadnje trimesečje leta 2024. Podatki za leto 2024 so bili ob koncu projekta namreč zadnji razpoložljivi podatki o najemnih poslih v ETN za pravne in fizične osebe.

2 Metodologija in viri podatkov

Podatki o oglaševanih stanovanjih so bili zbrani na portalu nepremicnine.net z vsakodnevnim spremljanjem novih oglasov. Analiza je vključevala podatke o številu oglasov, tipu ponudbe, tipu stanovanj, površini stanovanj, opremljenosti stanovanj, višini najemnine, višini najemnine na kvadratni meter, vključenosti stroškov, nadstropju, vrsti stavbe, letu zgraditve, vključenosti parkirišča in številu spalnic. V tem članku so prikazani le podatki o številu oglasov in višini najemnine na kvadratni meter.

V okviru letne analize je bilo obravnavanih 13.183 novih oglasov. Med njimi je bilo 11.925 oziroma 90,5 % ustreznih, neustreznih pa 1.258 oziroma 9,5 %. Neustrezni so bili podvojeni oglasi, pomanjkljivi oglasi, oglasi, v katerih niso bila oglaševana stanovanja v izbranih občinah, in oglasi, v katerih niso bila oglaševana stanovanja.

Preglednica 1: Povprečna višina oglaševane najemnine različnih tipov stanovanj v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Ljubljana	Maribor	Kranj	Koper	Celje	Novo mesto	Velenje	Nova Gorica	Murska Sobota	Slovenj Gradec
postelja	14,09	11,42	11,04	13,90	13,20	7,88	6,33	13,33*	8,25*	11,25*
soba	24,07	17,19	19,07	22,82	13,79	17,73	19,73	15,67	19,58*	17,60
garsonjera	22,09	14,89	17,65	22,08	14,61	14,02	13,65	15,65	11,59	9,63
1-sobno	18,87	12,20	15,10	17,08	11,78	11,20	12,09	12,87	9,09	10,65
1,5-sobno	18,02	11,81	14,27	16,43	12,13	10,04	10,59	8,53*	12,50*	9,59*
2-sobno	17,67	10,90	12,38	15,39	11,23	9,97	10,05	11,83	8,56	9,27
2,5-sobno	16,60	10,66	10,82	15,61	10,63	9,27	8,96	13,33*	7,47	7,15
3-sobno	16,97	10,29	12,75	14,73	10,36	9,75	8,23	10,13	7,56	7,65
3,5-sobno	15,40	10,46	13,32	12,95	8,77	8,36*	10,00*	10,43*	5,60*	—**
4-sobno	16,45	10,97	9,59	12,48	10,92	8,23	7,43*	8,38*	5,77*	8,38*
4,5-sobno	16,78	—**	9,60*	—**	10,51*	—**	21,43*	—**	—**	—**
5- in večsobno	14,49	11,68	6,30	11,89	7,50*	—**	6,00*	—**	—**	—**
hiša	15,02	9,54	10,12	12,32	6,93	8,43	6,99	9,69	5,76	3,87

Opombe: * V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov.

Vir: Kerbler idr. (2025a); nepremicnine.net (2024, 2025)

Pri analizi podatkov ETN je bilo od oktobra do decembra 2024 obravnavanih 4.846 najemnih poslov. Ustrezni jih je bilo 1.958 oziroma 40,4 %, neustreznih pa 2.888 oziroma 59,6 %. Neustrezni najemni posli so bili tisti, ki so imeli neustrezno zabeleženo vrsto najemnega posla, vrsto oddanih prostorov ali vrsto akta in tisti, ki so se nanašali na več ločeno zabeleženih delov stavb, pri čemer niso bile vse vrste oddanih prostorov zabeležene kot ustrezne.

3 Rezultati analize zasebnega najemnega trga

Največ ustreznih oglasov je bilo v občini Ljubljana, in sicer 7.927, kar je 66,5 %. Sledili sta občini Maribor s 1.583 oglasi oziroma 13,3 % in Koper s 656 oglasi oziroma 5,5 %. Najmanj oglasov je bilo v občinah Slovenj Gradec, Murska Sobota in Nova Gorica.

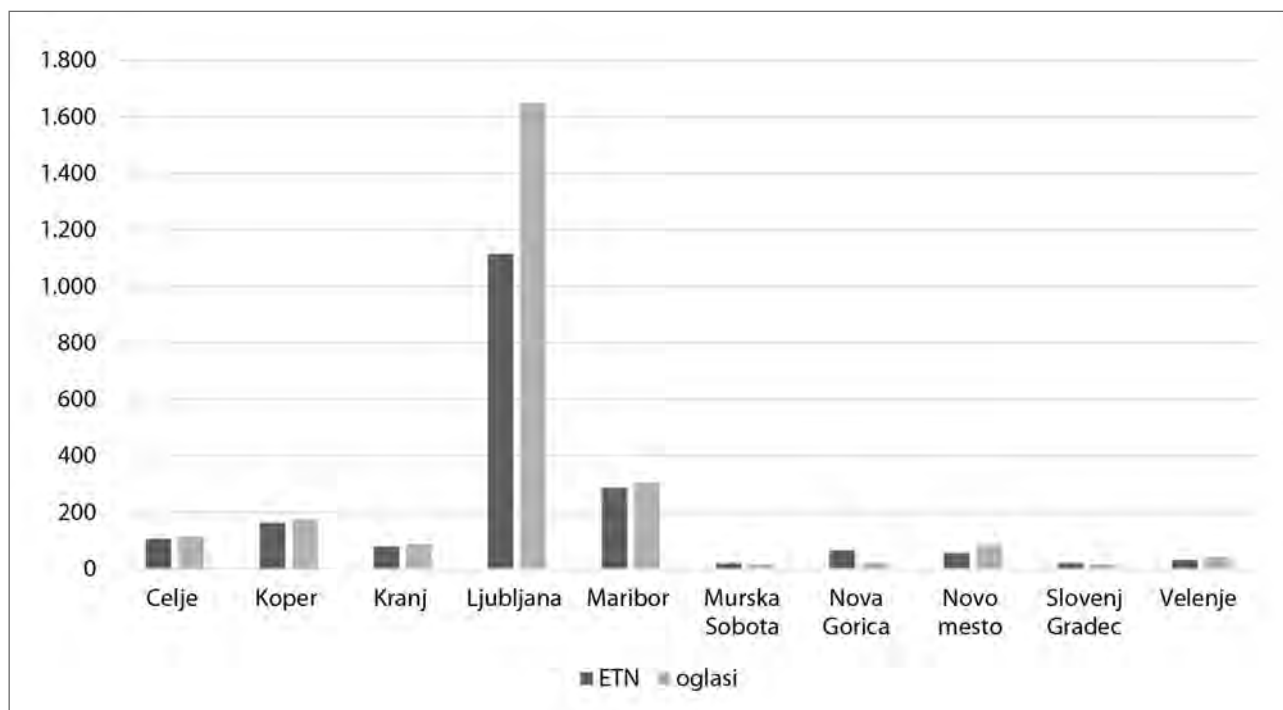
Analiza je pokazala velike razlike v višinah najemnin med občinami in tipi stanovanj. Najvišje najemnine stanovanj so bile v občinah Ljubljana in Koper, najnižje pa v občinah Murska Sobota in Slovenj Gradec. Najvišje najemnine na kvadratni meter so bile pri garsonjerah in sobah, najnižje pa pri hišah in večjih stanovanjih. Med vsemi najemninami je bila najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter za sobo v Ljubljani,

in sicer 24,07 evra. Za garsonjero je v občini Ljubljana znašala 22,09 evra in v občini Koper 22,08 evra. V Ljubljani je bila najemnina za kvadratni meter garsonjere 12,46 evra oziroma približno 129,4 % višja kot v občini Slovenj Gradec, kjer je znašala 9,63 evra. Pri hišah je bila povprečna najemnina na kvadratni meter v Ljubljani (15,02 evra) za 11,15 evra oziroma približno 288,1 % višja kot v občini Slovenj Gradec, kjer je znašala 3,87 evra. Raziskava je pokazala tudi, da je imela občina Ljubljana med vsemi izbranimi občinami edina dovolj velike vzorce primernih oglasov za vse tipe stanovanj, medtem ko nekatere izbrane občine za nekatere tipe stanovanj niso imele niti enega ustreznega oglasa.

4 Primerjava podatkov v ETN in oglaševanih podatkov

Primerjava podatkov v ETN z oglaševanimi podatki je pokazala velike razlike med evidentiranimi in dejanskimi razmerami na trgu. Skupno je bilo v ETN evidentiranih 77,5 % najemnih poslov v primerjavi s številom oglasov. V občini Ljubljana je ta delež znašal le 67,7 %. Iz tega lahko sklepamo, kolikšen delež najemnih poslov ni prijavljen.

Analiza je pokazala, da so bile srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj v ETN v vseh občinah nižje kot v



Slika 1: Število ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: Kerbler idr., 2025b)

Preglednica 2: Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v ETN in ustreznih oglasih v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah med oktobrom 2024 in decembrom 2024

Občina	oktober			november			december		
	ETN	oglas	razlika	ETN	oglas	razlika	ETN	oglas	razlika
Ljubljana	9,66	17,91	8,25	11,19	17,67	6,48	10,42	17,86	7,44
Maribor	7,45	10,87	3,42	5,81	11,57	5,76	7,50	11,29	3,79
Kranj	4,44	12,87	8,43	5,48	14,66	9,18	5,07	13,37	8,30
Koper	5,18	14,45	9,27	6,77	15,79	9,02	7,37	17,30	9,93
Celje	7,20	10,94	3,74	6,05	11,20	5,15	4,50	11,25	6,75
Novo mesto	6,78	9,82	3,04	5,77	10,00	4,23	7,69	10,72	3,03
Velenje	3,16	8,77	5,61	4,85	10,81	5,96	1,57	10,01	8,44
Nova Gorica	4,27	12,22	7,95	5,99	11,00	5,01	6,06	13,02	6,96
Murska Sobota	3,76	7,27	3,51	4,82	9,34	4,52	5,26	6,67	1,41
Slovenj Gradec	5,41	7,83	2,42	5,38	7,29	1,91	3,87	10,47*	6,60

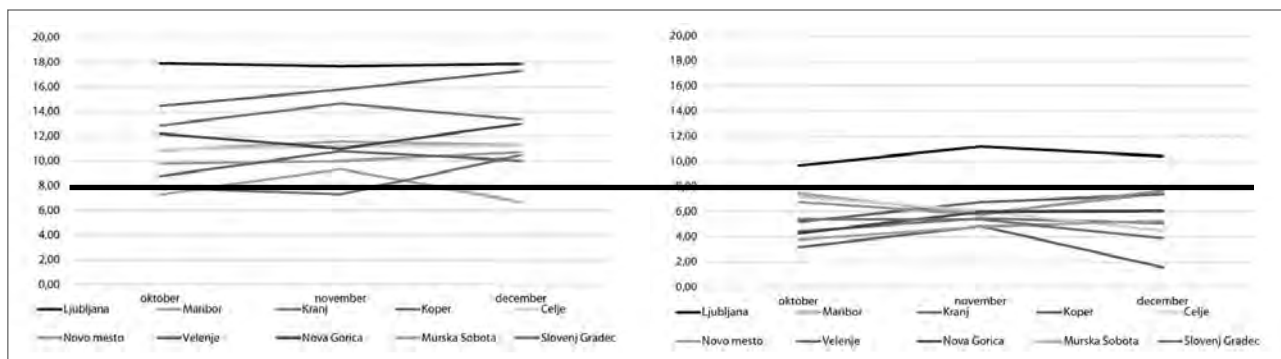
Opomba:

* V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj.

Vir: ETN (2025); nepremicnine.net (2024)

oglasih. V Ljubljani je srednja vrednost najemnine stanovanj v ETN znašala med 9,66 in 11,19 evra na kvadratni meter, medtem ko je v oglasih v istem obdobju znašala od 17,67 do 17,91 evra na kvadratni meter. V Mariboru je srednja vrednost najemnine stanovanj v ETN znašala od 5,81 do 7,50 evra na

kvadratni meter, v oglasih v istem obdobju pa od 10,87 do 11,57 evra na kvadratni meter. Podobne razlike so bile ugotovljene tudi v drugih obravnavanih občinah. Najbolj izstopajo podatki za občine Kranj novembra 2024 ter Koper in Velenje decembra 2024. V Kranju je bila srednja vrednost oglaševanih



Slika 2: Primerjava srednjih vrednosti najemnin stanovanj v ustreznih oglasih (levo) in pri ustreznih najemnih poslih v ETN (desno) v evrih na kvadratni meter med oktobrom 2024 in decembrom 2024 (vir: Kerbler idr., 2025b)

najemnin na kvadratni meter za 9,18 evra oziroma 167,5 % višja kot v ETN, v Kopru za 9,93 evra oziroma 134,7 %, v Velenju pa za 8,44 evra oziroma za kar 537,6 %.

Raziskava je pokazala, da se tam, kjer se končajo najvišje vrednosti najemnin v ETN, začnejo najnižje vrednosti najemnin v oglasih. Izjema je le občina Ljubljana. Srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter v ETN v nobeni obravnavani občini niso dosegle niti 80 % srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter iz oglasov oziroma so v večini primerov znašale med 40 in 70 % te srednje vrednosti. Iz tega lahko sklepamo, kolikšen del najemnin ni obdavčen.

5 Pomanjkljivosti podatkov ETN

Analiza je pokazala več pomembnih pomanjkljivosti podatkov v ETN. Med njimi so številni manjkajoči in nepravilno zabeleženi podatki o vrstah oddanih prostorov, pogodbenih najemninah, površinah oddanih prostorov in datumih sklenitve pogodb.

Poleg tega je analiza razkrila tudi nepreglednost baze ETN, razdrobljenost informacij in pomanjkanje podatkov o poteku vpisa poslov v evidenco. Take pomanjkljivosti vplivajo na kakovost analiz in zmanjšujejo zanesljivost uradnih podatkov.

6 Sklep

Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu je prvo sistematično in redno spremljanje oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga v Sloveniji z natančno metodologijo. Raziskava je pokazala velike razlike med uradnimi podatki v ETN in dejanskimi razmerami, ki jih kažejo oglaševani podatki. Rezultati kažejo, da so najemnine v oglasih bistveno višje od evidentiranih najemnin v ETN. Razlike kažejo omejitve uradnih

evidenc in potrebo po vzpostavitvi trajne javne baze oglaševanih podatkov zasebnih najemnih stanovanj, ki bi omogočila boljše spremljanje učinkov stanovanjske, prostorske in davčne politike ter boljše razumevanje obsega t. i. črnega trga in sive ekonomije na zasebnem najemnem trgu.

Zahvala

Članek je nastal na podlagi raziskave *Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu*, ki jo je financiralo Ministrstvo za solidarno prihodnost.

Prof. dr. Boštjan Kerbler, znanstveni svetnik
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: bostjan.kerbler@uirsi.si

Oto Kern, dipl. prava in managementa nepremičnin (UN)
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: oto.kern@outlook.com

Robi Koščak, mag. geografije
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: robi.koscak@uirsi.si

Tjaša Kolar, dipl. geografinja (UN)
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: tjasak@uirsi.si

Ajda Šeme Rozman, mag. prava in managementa nepremičnin
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: ajda.seme@uirsi.si

Ana Rožman, dipl. geografinja (UN)
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: rozman.ana3@gmail.com

Viri in literatura

ETN – Evidenca trga nepremičnin (2025): *Kupoprodajni in najemni posli*. Geodetska uprava Republike Slovenije. Dostopno na: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data> (sneto 1. 10. 2025).

Kerbler, B., Kern, O., Koščak, R., Kolar, T., Šeme, A., in Sendi, R. (2025a): *Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu. Letna analiza oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Kern, O., Koščak, R., Kolar, T., Šeme, A., in Sendi, R. (2025b): *Primerjava podatkov iz Evidenice trga nepremičnin in razmer na zasebnem najemnem trgu. Trimesečna primerjava podatkov iz Evidenice trga nepremičnin in oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Nepremicnine.net (2024): *Nepremicnine.net. Največji slovenski nepremičninski portal*. Dostopno na: <https://www.nepremicnine.net> (sneto 1. 10.–31. 12. 2024).

Nepremicnine.net (2025): *Nepremicnine.net. Največji slovenski nepremičninski portal*. Dostopno na: <https://www.nepremicnine.net> (sneto 1. 1.–30. 9. 2025).